



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2088 ADA - 2 PARSEL

Bu taşınmaz değerlendirme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600039
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 553. Sokak, No: 2, Çayırova/Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2088 Ada, 2 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 16.491.000.- TL KDV Dahil: 19.459.380.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümlenme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2088 ada, 2 parsel sayılı, 7.101,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

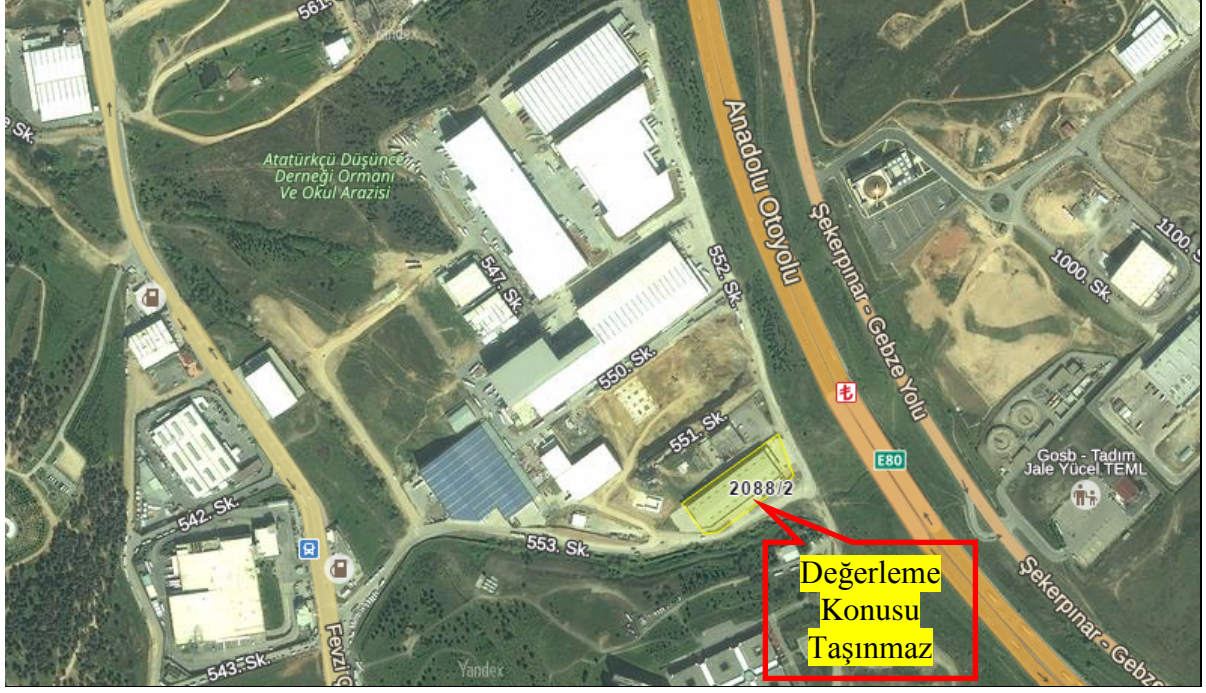
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Akse Mahallesi, 553. Sokak, No: 2 Çayırova/Kocaeli*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede; Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet yaklaşık 4.160 m2 taban oturumlu 2 katlı depo bulunmaktadır. Parselin; kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 55 m, güneydoğu sınırı 553. Sokak’a yaklaşık 130 m cepheli olup güneybatı sınırı 2088 ada 3 parsel, kuzeybatı sınırı 2088 ada 1 parsel ile bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Koordinatları; “40,839684 - 29,413644” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2088
İlçesi	Çayirova	Parsel No	2
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	7.101,00
Köyü	-	Yevmiye No	3046
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41111
Pafta No	-	Tapu Tarihi	16.04.2010
Niteliği	İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 7.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (03.11.2010 - 8205).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayirova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.01.2004 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayirova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Çayırova Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 15.10.2010 onay tarihli mimari incelenmiş; 05.11.2010 gün ve 335 sayılı yapı ruhsatı ile 06.08.2012 gün ve 125 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 8.312 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmazın yapılanmasına ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz üzerinde 2 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Depo yapısının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 2.700 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Parselin 553. Sokak'a bakan sınırı boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir.

Mimari projesine göre, depo; bodrum katta (4.152 m²) otopark, sığınak, su deposu, bay-bayan soyunma odaları ve WC bölümlerinden, zemin katta (4.160 m²) depolama bölümünden oluşmaktadır. Bina toplam 8.312 m² yapı inşaat alanlıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı	: 8.312
Yaşı	: 5
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; deponun genelinde zeminin sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarların boyasız olduğu görülmüştür. Binada toplam 10 nakliye kapısı bulunmakta olup

her kata nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplıdır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Area Gayrimenkul / 532 - 320 34 27):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.000 m² yüzölçümlü arsa 7.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.400.- TL*]
- **Satılık Arsa (Realist Sanayi Gayrimenkul / 532 - 577 73 77):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 6.500 m² yüzölçümlü arsa 8.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.308.- TL*]

- **Satılık Arsa (Metar İnşaat/ 533 - 472 22 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 7.618 m2 yüzölçümlü arsa 10.285.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.350.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Fores2 / 532 - 291 50 07):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.135 m2 yüzölçümlü arsa 1.700.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.498.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.300 - 1.500 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.400.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (7.101,00 m2 x 1.400.- TL) = ~ **9.941.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapı Değeri; Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	8.312	2012	5	800	6.649.600	% 6,00	398.976	6.250.624
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.700	2012	5	118	318.600	% 6,00	19.116	299.484
						6.968.200		418.092	6.550.108

Taşınmazın Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 9.941.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 6.550.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **16.491.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yıl sonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Çınar Paşa Gayrimenkul / 532 – 604 21 76):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.500 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,82.- TL*]
- **Kiralık Depo (Remax Eksen / 532 – 561 97 25):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 15.900 m2 kapalı alanlı depo aylık 215.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 13,52.- TL*]
- **Kiralık Depo (Koşuyolu Emlak / 532 – 320 34 27):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.000 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 60.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo - (Deniz Emlak Ofisi / 262 - 658 01 57):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 1 km uzaklıkta, 2.355 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 28.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,88.- TL*]

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen işyerleri ve arsalarla da kıyaslanarak, değerlendirme konusu depoların piyasa aylık metrekaşe kira fiyatının 13.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; $(8.312 \text{ m}^2 \times 13.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim \mathbf{1.297.000.- \text{ TL}}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrıık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirme yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 2,75
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 20 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **15.744.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	20
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.297.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 50.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	738.200
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 9.941.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 6.550.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	16.491.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 39,72
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,99
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,01
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	444.997
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	293.203
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 2,75
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 3,01
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 4,94
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	815.432
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	9.725.665
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	15.744.108
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	8.312	800	6.649.600
				6.649.600

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Taşınmazla ilgili olarak, 29.01.2015 gün ve REYS-201500002 sayılı kira değeri belirleme raporumuz, 29.12.2015 gün ve REYS-201500080 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 9.941.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 16.491.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 15.744.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **16.491.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine Reysas GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek"

kayı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2088 ada, 2 parsel sayılı, 7.101,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 16.491.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 19.459.380.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

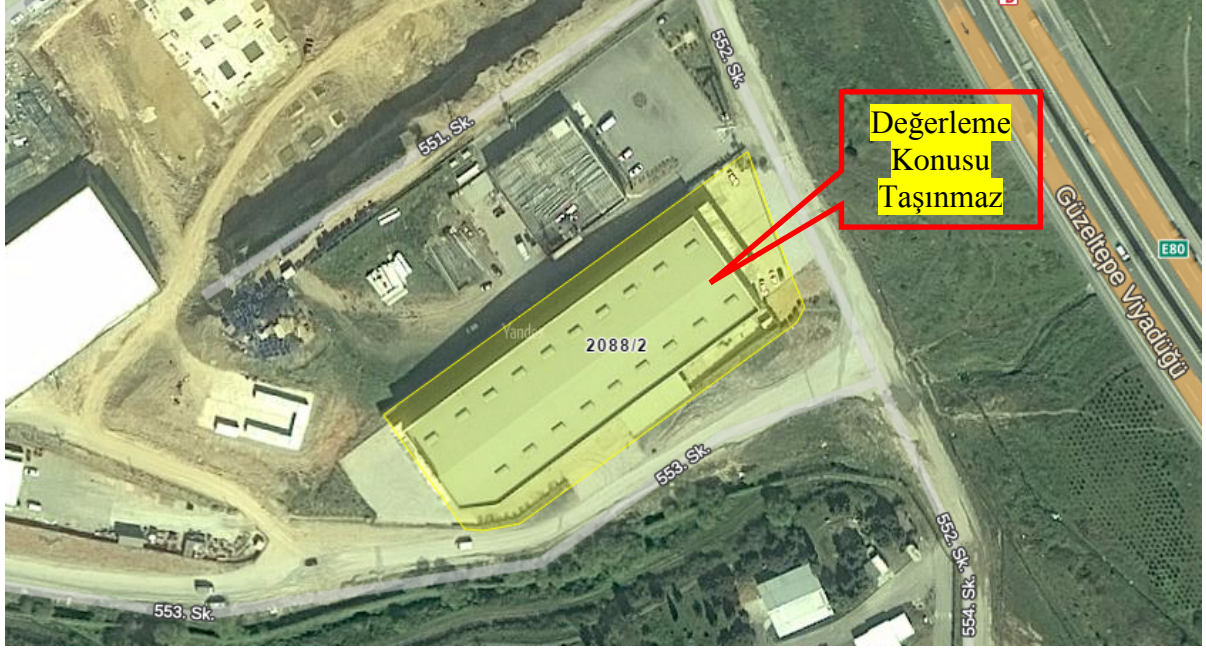


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

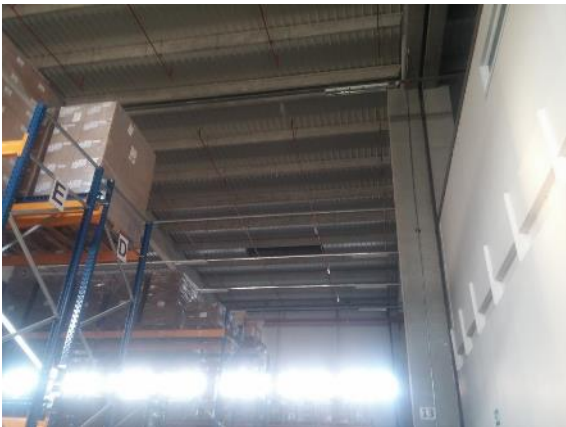
İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar





6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil	
Zemin No	42890859	Cilt / Sayfa No	413 / 41111
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2088 / 2
Kurum Adı	Çaytrova	Yüzölçüm	7101,00000
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Satış - 16.4.2010 - 3046	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	7000000.00	1.0	3.11.2010 - 8205
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çaytrova TM AKSE Mahallesi 2088 Ada 2 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3.11.2010 - 8205

İli	KOCAELİ	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA/0						
Mahallesi							
Köyü	AKSE						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 2935000.00YTL		622B19A1C	206B	2	ha	m ²	dm ²
						7101	.00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tamaai Reysaş Taşımacılık Ve LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Reysaş Gayrimenkul YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. :					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		3046	413	41111		16/04/2010	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
11922							
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		29/11/2006					Tarih
		<p>Siciline Uygundur.</p> <p>HASAN BULUT</p> <p>Tapu Sicil Müdürü</p> 					
		<p>NOT: * Mülkiyetin gayrimenkulün satışından önce tapu siciline tescil edilmiştir.</p> <p>** Tebligat Kanununa göre gönderilen satış tebliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>					

6.4. İmar Paftası

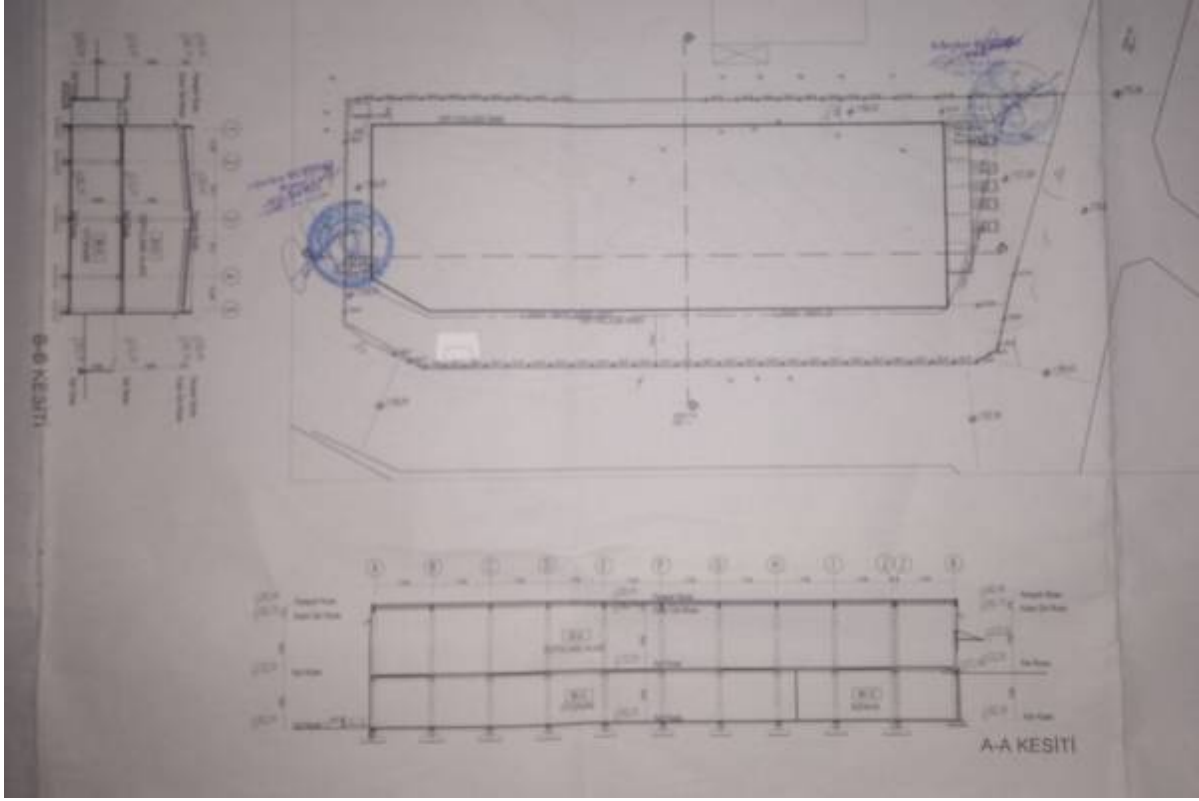


6.5. Mimari Proje

6.5.1. Proje Kapağı

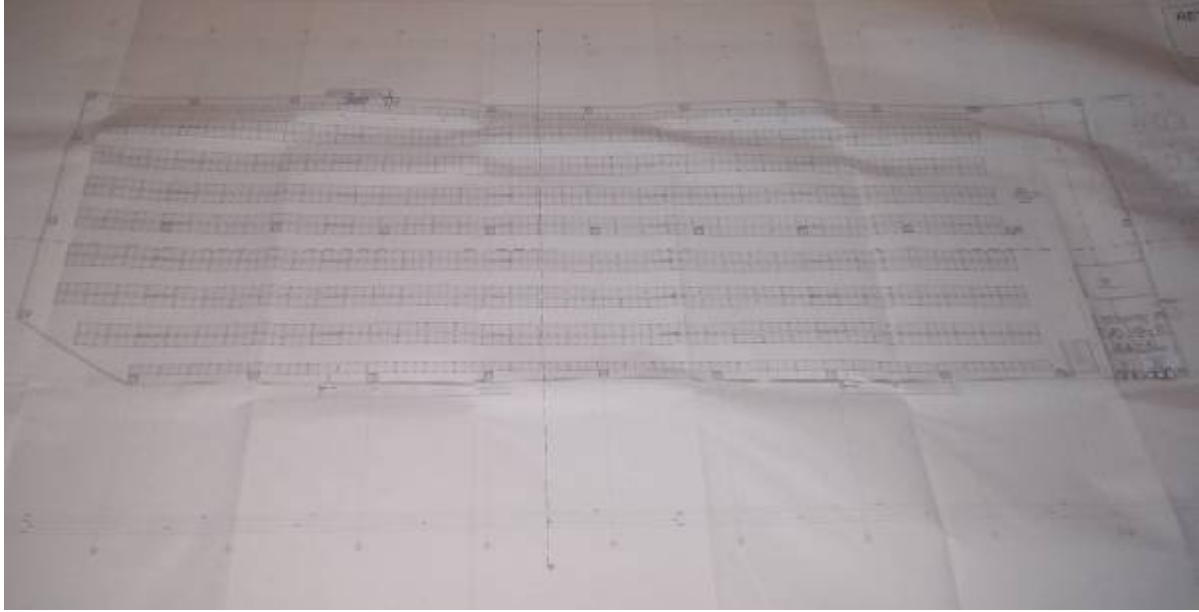
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ / MÜELLİFLERİ						
ADI SOYADI CESUR SANER	<i>[Signature]</i> Mimar M. 11.10.2005 1978 No: 2005					
UNVANI Y. MİMAR	<i>[Signature]</i>					
ODA SİCİL NO 22901						
BÜRO TESCİL B. NO 34-3650						
İŞVEREN						
ADI SOYADI / UNVANI REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK A.Ş.	ADRES : Abdurrahman Gazi mülh. Etiler caddesi No:5 Sarıpınar 34987 Kartal / İstanbul TEL NO : 0 216 564 20 00					
MİMARLAR ODASI						
<i>[Stamp and Signature]</i> EMER SANER ÇELİK Mimar CATRÖN MÜHÜRÜ MİMAR VE MİMARLIK MÜHÜRÜ						
YAPININ						
Kapı ve Arama	Yapın Türü	Yapı İşletme Türü	Et. Malzeme Türü	Mer. İncelik Türü	Zar. İncelik	Diğer İnc.
DEPO	BA	6132,00				
	PREFABRİK					

6.5.2. Vaziyet Planı

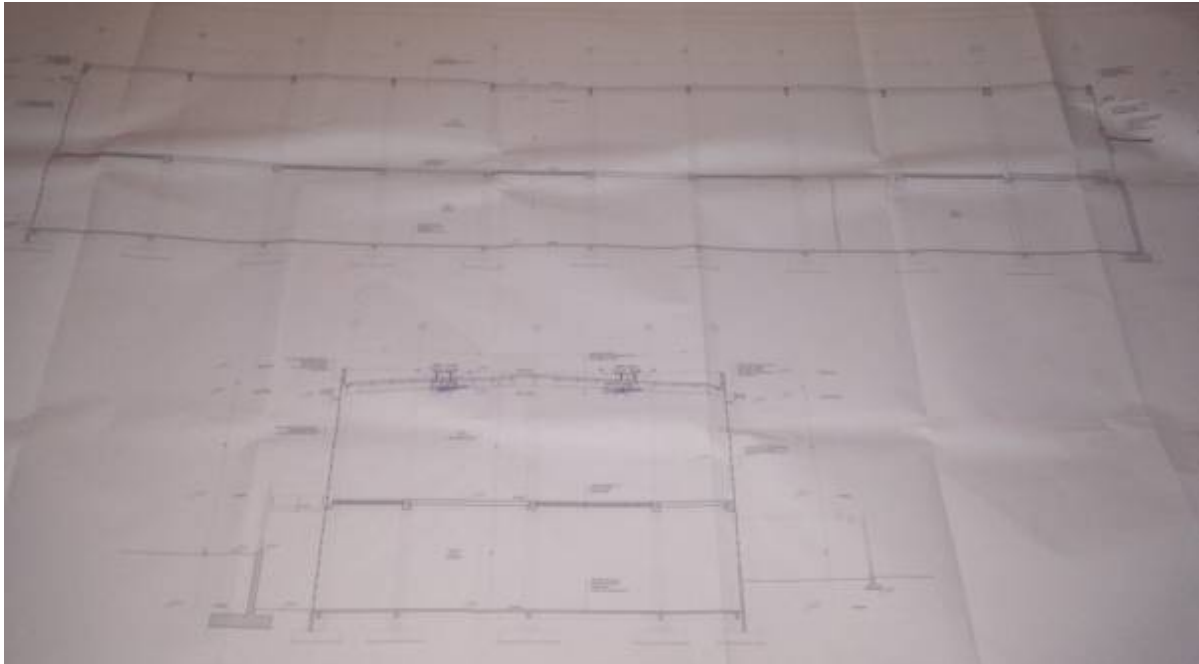


6.5.3. Kat Planları





6.5.4. Kesit



6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru tarihi: 04.08.2012		2. Başvuru yeri: ÇAYIROVA İBİ KURUMU	
3. Başvuru yapanın adı: REYSAS		4. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
5. Başvuru adresi: ÇAYIROVA BULVARI		6. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
7. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		8. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
9. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		10. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
11. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		12. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
13. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		14. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
15. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		16. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
17. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		18. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
19. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		20. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
21. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		22. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
23. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		24. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
25. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		26. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
27. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		28. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
29. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		30. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
31. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		32. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
33. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		34. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
35. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		36. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
37. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		38. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
39. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		40. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
41. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		42. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
43. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		44. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
45. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		46. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
47. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		48. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
49. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		50. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
51. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		52. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
53. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		54. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
55. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		56. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
57. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		58. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
59. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		60. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
61. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		62. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
63. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		64. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
65. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		66. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
67. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		68. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
69. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		70. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
71. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		72. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
73. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		74. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
75. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		76. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
77. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		78. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
79. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		80. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
81. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		82. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
83. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		84. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
85. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		86. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
87. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		88. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
89. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		90. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
91. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		92. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
93. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		94. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
95. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		96. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
97. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		98. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	
99. Başvuru adresi: ÇAYIROVA		100. Başvuru adresi: ÇAYIROVA	

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN